RNI No. MAHBIL /2009/36619

सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग एक–कोकण विभागीय पुरवणी

वर्ष १२, अंक ४०] मंगळवार, जून २, २०२६/ज्येष्ठ १२, शके १९४८ [पृष्ठे ६, किंमत : रुपये ११.००

असाधारण क्रमांक ६०

प्राधिकृत प्रकाशन

नगरविकास विभाग

मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२, दिनांक २६ मे, २०२६.

अधिसूचना

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम,१९६६.

क्र. टिपीबी-४३२१/५४३/प्र.क्र.१८६/२०२१/नवि-११.— ज्याअर्थी, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त अधिनियम" असा करणेत आलेला आहे.) च्या तरतुदींनुसार बृहन्मुंबई महानगरपालिका त्यांचे अधिकार क्षेत्राकरिता (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त महानगरपालिका" असा करणेत आलेला आहे.) नियोजन प्राधिकरण आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३१, पोट-कलम (१) अन्वये प्राप्त अधिकारांचा वापर करून राज्य शासनाने अधिसूचना क्र.टिपीबी-४३१७/६२९/प्र.क्र.११८/२०१७/वि.यो./नवि-११, दिनांक ८ मे २०१८ (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त अधिसूचना" असा करणेत आलेला आहे) द्वारे बृहन्मुंबई प्रारुप विकास योजना-२०३४ सह विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ (यापुढे याचा उल्लेख "उक्त नियमावली" असा करणेत आलेला आहे) ला उक्त अधिसूचनेसोबतचे परिशिष्ट-ब मध्ये दर्शविलेले सारभूत स्वरुपाचे फेरबदल (ई.पी.) वगळून उक्त अधिसूचनेसोबतचे परिशिष्ट-अे मध्ये दर्शविलेल्या सुधारणेसह मंजूरी दिली आहे. आणि ज्याअर्थी शासनाने उक्त अधिसूचनेस सम क्रमांकाचे शुद्धीपत्रक दिनांक २२ जून २०१८ रोजी निर्गमित केले आहे; आणि ज्याअर्थी, त्यानंतर उक्त अधिसूचनेस शासनाने समक्रमांकाचे शुद्धीपत्रक व पुरक पत्र दिनांक २९ जून, २०१८ रोजी पारित केले असून सदर शुद्धीपत्रक व पूरक पत्र महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात दिनांक ३० जून, २०१८ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आले आहे; आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावली दिनांक १ सप्टेंबर २०१८ पासून अंमलात आली आहे; आणि ज्याअर्थी, शासनाने दिनांक २१ सप्टेंबर २०१८ रोजीच्या अधिसूचनेद्वारे उक्त नियमावलीमधील सारभूत स्वरुपाचे बदल ईपी-१ ते ईपी-१६८ ला (ठराविक ईपी व निर्णयार्थ प्रलंबित ठेवलेल्या ठराविक तरतुदी वगळून) मंजुरी प्रदान केली आहे; आणि ज्याअर्थी, उक्त मंजुरीच्या अधिसूचनेत आणि मंजूर तरतुदीमध्ये टंकलेखनाच्या त्रुटी व चुका तसेच उक्त नियमावलीमधील काही तरतूदींच्या अर्थबोधाची स्पष्टता करून सुसंगती आणणे या करिता शासनाने दिनांक १२ नोव्हेंबर २०१८ रोजी शुद्धीपत्रक निर्गमित केले आहे;

आणि ज्याअर्थी, शासन नगरविकास विभागाकडील सम क्रमांकाचे दिनांक १९ डिसेंबर २०२२ रोजीचे अधिसूचनेनुसार उक्त नियमावलीचे विनियम ३३ मध्ये खंड २४ अन्वये नविन तरतूद समाविष्ट करण्यासंबंधीचे फेरबदलास उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१कक)(ग) अन्वये मंजुरी देण्यात आली असून त्यानुसार विनियम ३३(२४) मध्ये म्हाडाचे भाडेकरु इमारती, झोपडपट्टी निर्मुलन योजनेंतर्गत म्हाडातर्फे बांधण्यात आलेली इमारत व मुंबई शहरातील बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या मालकीच्या इमारती इत्यादी इमारतींचा पुनर्विकास करण्यासंबंधी (यापुढे याचा उल्लेख "उक्त इमारती" असा करणेत आलेला आहे) तरतुद करण्यात आली आहे; आणि ज्याअर्थी, शासन नगरविकास विभागाकडील समक्रमांकाचे दिनांक ८ ऑक्टोबर २०२४ रोजीचे अधिसूचनेद्वारे उक्त नियमावलीचे विनियम ३३(२४) मधील तरतुदींमध्ये सुधारणा मंजूर करण्यात आलेल्या आहेत;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीचे विनियम ३३(७) मध्ये 'मुंबई शहरातील उपकर प्राप्त इमारतींचे पुनर्विकासासंबंधी' तरतुदी दिल्या आहेत; आणि ज्याअर्थी, विनियम ३३(७) चे उपखंड ५ मध्ये विद्यमान भाडेकरु/रहिवाशी यांचे पुनर्वसनासाठी चटई क्षेत्र निर्देशांक व प्रोत्साहनात्मक क्षेत्र याबाबत तरतुदी असून त्यामध्ये विनियम ३३(७) चे उपखंड २ मध्ये नमूद केलेल्या एकूण पुनर्वसन कार्पेट क्षेत्राच्या कमाल मर्यादेच्या अधीन राहून एकल भूखंड, २ किंवा त्याहून अधिक परंतु ६ पेक्षा कमी भूखंड आणि ६ पेक्षा जास्त भूखंडांचा समावेश असलेल्या पुनर्विकासामध्ये अनुक्रमे अतिरिक्त ५%, ८% आणि १५% पुनर्वसन कार्पेट क्षेत्र अनुज्ञेय करण्यासंबंधी तरतूद आहे;

आणि ज्याअर्थी, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा यांचेकडील दिनांक ९ जानेवारी २०२५ रोजीचे शासन गृहनिर्माण विभागास सादर केलेल्या पत्रामध्ये, उक्त इमारतींच्या पुनर्विकासास चालना मिळण्याकरीता, उक्त नियमावलीचे विनियम ३३(७) मधील तरतुदींप्रमाणेच पुनर्वसन क्षेत्रावर ५%, ८%, १५% अतिरिक्त पुनर्वसन कार्पेट क्षेत्रफळाचा लाभ अनुज्ञेय करण्याकरिता उक्त नियमावलीचे विनियम ३३(२४) च्या तरतुदींमध्ये आवश्यक ते बदल करण्याची विनंती केली असून, त्याअनुषंगाने शासन गृहनिर्माण विभागाने म्हाडाच्या विनंतीनुसार उक्त नियमावलीमध्ये आवश्यक ते बदल करणेबाबत शासन नगरविकास विभागास विनंती केली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त विनंती विचारात घेता, उक्त नियमावलीचे विनियम ३३(२४) मधील उपखंड ७ चे शेवटी नवीन परंतुक समाविष्ट करणेबाबत उक्त नियमावलीमध्ये फेरबदल करणे सार्वजनिक हिताचे दृष्टीने आवश्यक आहे, अशी शासन नगरविकास विभागाची खात्री झाली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ च्या पोट-कलम (१कक) अन्वये प्राप्त अधिकार आणि त्या संदर्भातील सर्व शक्तींचा वापर करून, शासनाने समक्रमांकाची दिनांक १८ जुलै २०२५ रोजीची सूचना त्यासोबतचे परिशिष्टामध्ये नमूद प्रस्तावित फेरबदलावर (यापुढे ज्यांचा उल्लेख "प्रस्तावित फेरबदल" असा करण्यात आला आहे.) जनतेकडून हरकती / सूचना मागविण्यासाठी प्रसिद्ध केली आहे आणि ज्याद्वारे प्रस्तावित फेरबदलाबाबत प्राप्त होणाऱ्या हरकती / सूचनांवर संबंधितांना सुनावणी देण्याकरिता तसेच उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ (१कक) अन्वये विहित केलेली कार्यवाही पूर्ण करून प्रस्ताव शासनास सादर करणेसाठी उप संचालक नगररचना, बृहन्मुंबई यांची अधिकारी (यापुढे ज्यांचा उल्लेख "उक्त अधिकारी" असा करण्यात आला आहे.) म्हणून नियुक्ती करण्यात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, प्रस्तावित फेरबदलाची सदर शासन सूचना दिनांक १८ जुलै २०२५ ही **महाराष्ट्र शासन राजपत्र** (असाधारण भाग-१ कोकण विभागीय पुरवणी) मध्ये दिनांक २२ जुलै २०२५ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आली होती आणि उक्त अधिकारी यांनी अधिनियमाचे कलम ३७ (१कक) अन्वये वैधानिक कार्यवाही पूर्ण करून दिनांक २८ ऑक्टोबर २०२५ व दिनांक २४ नोव्हेंबर २०२५ रोजीच्या पत्रान्वये त्यांचा अहवाल नगररचना संचालनालयामार्फत शासनाचे अंतिम मंजुरीसाठी सादर केला आहे;

आणि ज्याअर्थी उक्त अधिकारी यांनी सादर केलेला अहवाल विचारात घेता व संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेशी सल्लामसलत केल्यानंतर प्रस्तावित फेरबदल काही सुधारणांसह मंजूर करणे आवश्यक असल्याचे शासनाचे मत झालेले आहे.

आता त्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ (१कक) (ग) अन्वये प्राप्त अधिकारात आणि त्या संदर्भातील सर्व शक्तींचा वापर करून शासन याद्वारे :

अ) उक्त प्रस्तावित फेरबदलाचे प्रस्तावास काही सुधारणांसह सोबतचे परिशिष्टामध्ये नमूद केलेप्रमाणे मंजुरी देत आहे.

ब) सदरची अधिसूचना **शासकीय राजपत्रामध्ये** प्रसिद्ध झालेचा दिनांक हा उक्त फेरबदल अंमलात आलेचा दिनांक असेल.

क) उक्त महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ च्या मंजुरी सोबतच्या फेरबदलाचे परिशिष्टामध्ये शेवटच्या नोंदीनंतर खालील परिशिष्ट समाविष्ट करणेचे निर्देश देत आहे.

परिशिष्ट

(शासन नगरविकास विभाग अधिसूचना क्र.टिपीबी-४३२१/५४३/प्र.क्र.१८६/२०२१/नवि-११, दिनांक २६ मे २०२६ सोबतचे परिशिष्ट)

New proviso is added in sub clause 7 of Regulation 33(24) of Development Control and Promotion Regulations-2034 as follows :

Note :— In redevelopment under sub clause 7(A), (B) & (C) above, the occupier shall be eligible for additional rehab carpet area as given in the table below as per serial No.4 above subject to maximum limit. :—

Table

For Single plot	For Composite redevelopment of	
	Two to Five plots	Six or more plots
5%	8%	15%

Notwithstanding anything contained in this regulation, in case of redevelopment scheme where permissible FSI is 3.0, then the permissible FSI shall be allowed to be exceeded by BUA required for 5%, 8%, 15% additional rehab carpet area provided as per table above, as the case may be.

सदर अधिसूचना महाराष्ट्र शासनाच्या *www.maharashtra.gov.in* (कायदा / नियम) या वेबसाइटवर देखील प्रसिद्ध करण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

अमर पाटील,
शासनाचे,अवर सचिव.

URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

Mantralaya, Mumbai 400 032, dated 26th May, 2026

NOTIFICATION

MAHARASHTRA REGIONAL AND TOWN PLANNING ACT, 1966.

No.TPB-4321/543/CR-186/2021/UD-11.— Whereas, the Municipal Corporation of Greater Mumbai is the Planning Authority for the area within its jurisdiction (hereinafter referred to as "the said Corporation") as per the provision of Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (hereinafter referred to as "the said Act") ;

Whereas, in exercise of the powers conferred by sub section (*1*) of Section 31 of the said Act, the State Government *vide* Notification No. TPB-4317/629/CR-118/2017/DP/UD-11, Date 8th May 2018 (hereinafter referred to as "the said Notification") has accorded sanction to the Draft Development Plan-2034 of Greater Mumbai along with the Development Control and Promotion Regulations- 2034 for Greater Mumbai (hereinafter referred to as "the said Regulations") with modifications shown in SCHEDULE-A appended to the said Notification excluding the substantial modifications as shown in SCHEDULE-B appended to the said Notification. And whereas, Government has issued corrigendum of even number Date 22nd June, 2018; And whereas, thereafter Government has issued a Corrigendum and Addendum of even number Date 29th June, 2018 to the said Notification, which is published in Government Gazette dt. 30th June, 2018; And whereas, the said Regulations have come into force from 1st November 2018; And whereas, the Government of Maharashtra *vide* Notification dt. 21/09/2018 has sanctioned EP-1 to EP-168 (Excluding certain EP and provisions which were kept in abeyance) in the said Regulation; And whereas, the Government of Maharashtra *vide* Notification Date 12th Novembar 2018 has issued corrigendum in respect of some typographical errors and mistakes and also to clarify and co-relate certain provisions of said Regulations for its proper interpretation;

And whereas, Government in Urban Development Department *vide* Notification of even number dated 19th December, 2022 has sanctioned modification to insert new clause 24 in Regulation 33 of the said Regulations under section 37(1AA)(C) of the said Act thereby making provisions under Regulation 33(24) regarding reconstruction and redevelopment of tenanted buildings belonging to MHADA, building constructed under slum clearance scheme by MHADA and tenanted buildings belonging to the Municipal Corporation of Greater Mumbai in the Island City (hereinafter referred to as "the said buildings"); And whereas, Government in Urban Development Department *vide* Notification of even number dated 8th October, 2024 has sanctioned modification in Regulation 33(24) of the said Regulations;

And whereas, Regulation 33(7) of the said Regulations stipulates about 'Reconstruction or Redevelopment of Cessed buildings in the Island City' ; And whereas, sub-clause 5 of Regulation 33(7) stipulates about the FSI for rehabilitation of existing tenants / occupiers and incentive FSI wherein there is a provision to allow additional 5%, 8% and 15% rehab carpet area in case of redevelopment involving single plot, 2 or more but less than 6 plots and more than 6 plots respectively subject to maximum limit of total rehab carpet area as specified in sub clause 2 of Regulation 33(7);

And whereas, CEO, MHADA *vide* his letter dated 9th January, 2025 addressed to Government in Housing Department has requested to make necessary modifications in the provisions of the regulation 33(24) in order to give the benefit of 5%, 8%, 15% additional rehab carpet area on the rehabilitation area on the similar lines of provisions given in Regulation 33(7) to promote the redevelopment of said buildings; And whereas, Government in Housing Department has requested Government in Urban Development Department to make necessary modifications in the said Regulation as per MHADA's request;

And whereas, considering the above request, the Government in Urban Development Department is of the opinion that in the public interest, it is expedient to modify the said Regulations to add new proviso at the end of sub-clause (7) of Regulation 33(24);

And whereas, in exercise of the powers conferred under sub-section (1AA) of Section 37 of the said Act, Government had issued Notice of even number dated 18/07/2025 (hereinafter referred to as "the said Notice") for inviting suggestions/objections from the general public with regard to the proposed modification as mentioned in the Schedule appended to the said Notice (hereinafter referred to as "the proposed modification") and appointed the Deputy Director of Town Planning, Gr. Mumbai as the Officer (hereinafter referred to as "the said Officer") to complete the procedure as stipulated under Section 37(1AA) of the said Act and to submit a Report on the objections / suggestions received in respect of the proposed modification to the Government after giving hearing to the concerned persons;

And whereas, the said Notice dated 18/07/2025 was published in the *Maharashtra Government Gazette* (Extra ordinary Part-I, Kokan Division Supplement) dated 22nd July, 2025 and the said Officer has submitted his report *vide* letter dated 28/10/2025 and dated 24/11/2025 through the Director of Town Planning, Maharashtra State, after completing the legal procedure stipulated under Section 37(1AA) of the said Act;

And whereas, after considering the Report of the said Officer and after consulting the Director of Town Planning, Maharashtra State, the Government is of the opinion that the proposed modification is required to be sanctioned with certain changes.

Now, therefore, in exercise of the powers conferred upon it under section 37(1AA)(c) of the said Act, the Government hereby :—

(A) Sanctions the proposed modification with certain changes as described more specifically in the Schedule appended herewith.

(B) Fixes the date of publication of this Notification in the *Official Gazette* as the date of coming into force of this modification.

(C) Directs the said Corporation that in the Schedule of Modifications sanctioning the said DCPR-2034, after the last entry, the Schedule referred to at (A) above shall be added.

Schedule

Accompaniment to the Government in Urban Development Department Notification No. TPB- 4321/543/C.R.186/2021/UD-11, dated 26th May 2026

New proviso is added in sub clause 7 of Regulation 33(24) of Development Control and Promotion Regulations-2034 as follows:

Note :— In redevelopment under sub-clause 7(A), (B) and (C) above, the occupier shall be eligible for additional rehab carpet area as given in the table below as per serial No.4 above subject to maximum limit. :-

Table

For Single plot	For Composite redevelopment of	
	Two to Five plots	Six or more plots
5%	8%	15%

Notwithstanding anything contained in this regulation, in case of redevelopment scheme where permissible FSI is 3.0, then the permissible FSI shall be allowed to be exceeded by BUA required for 5%, 8%, 15% additional rehab carpet area provided as per table above, as the case may be.

This Notification shall also be published on the Government website *www.maharashtra.gov.in* (Acts/ Rules)

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

AMAR PATIL,
Under Secretary to Government.

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE, PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATIONS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004. EDITOR : DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE.